



Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Főépítészeti Kabinet

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

Szentendrei Építészeti- Műszaki Tervtanács
2000 Szentendre Városház tér 3.

Üi. szám: 06/15-120/2022
Ügyintéző: Komáromi Anna
Tel.: +36 26 785 142
E-mail: komaromi.anna@szentendre.hu

66/2022. sz. Tervtanácsi konzultációs vélemény

Készült: a Szentendrei Építészeti- Műszaki Tervtanács **2022. november 28-án**, a Szentendre Város Önkormányzati Hivatal hivatalos helyiségében tartott ülésén.

Megnevezés: **Kereskedelmi és Szolgáltató Központ (Spar) építése**
Építés helye: **2000 Szentendre, HÉV állomás melletti Vt/11 övezetbe tartozó fejlesztési terület**
Építető: **SPAR MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI Kft.**
Tervező: **Józsáné Darida Margit okl. építészmérnök, építész vezető tervező (kamarai szám: É1 01-1083)**
dr. Geszler Rudolf okl. építészmérnök tartószerkezeti vezető tervező (kamarai szám: T 01-4562)
Artec Építész Kft.

A napirendi pont megtárgyalásánál jelen lévő tervtanácsi tagok:

Kiss Gabriella főépítész/elnök, Dr. Borbás Péter, Dénes György, Lukács Péter, Vincze Ottó

A tervtanács határozatképes.

Jelen lévő meghívottak:

Komáromi Anna főépítész koordinátor, Sajtos-Kövesi Diána főépítész koordinátor, Józsáné Darida Margit építész tervező, dr. Geszler Rudolf tartószerkezeti tervező,
Spar képviselő: Egyházy Tibor hálózatfejlesztési és ingatlangazdálkodási vezető, Sztanó Dániel berendezési és belsőépítészeti munkatárs

Fülöp Zsolt polgármester, Pilis Dániel alpolgármester, Magyar Judit alpolgármester, Hámornyikné Csemeczki Zita a Városfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Iroda vezetője, Alföldiné Petényi Zsuzsanna Városfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Iroda irodavezető-helyettes, Szűcs Katalin képviselő, Boda Anikó képviselő, Drávucz Zsolt képviselő, Bellai László kommunikációs vezető

Előzmény

Szentendre Város Önkormányzata 136/2022. (IX.14.) Kt. sz. határozata alapján pályázatot írt ki a fejlesztési terület 2 ütemben történő hasznosítása érdekében.

Jogsabályi felhatalmazás

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról és működési rendjéről szóló **12/2013. (V.14.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: tervtanácsi rendelet) szerint:

1. A Tervtanács feladatai

3.§ A Tervtanács a Rendeletben meghatározott szakmai véleményező testület, amely szakmai állásfoglalást ad a Településképi véleményezési rendeletben meghatározott véleményezési eljárásban. Szentendre Polgármestere konzultáció keretében kikérheti a Tervtanács véleményét egyéb, az épített környezet, közterület, városkép alakításával kapcsolatos kérdésekben.

4.§ (5) Az építési tevékenység kérelmezőjének, ill., az építészeti terv készítőjének lehetősége van előzetes Tervtanácsi konzultációs vélemény megkérésére a településképi véleményezési eljárás megindítását megelőzően, illetve egyéb városképet befolyásoló építészeti, arculati kérdésekben.

136/2022. (IX.14.) Kt. sz. határozat alapján a pályázat bírálatában részt vesz a Tervtanács.

A tervezési terület településképi szempontból meghatározó területen, azon belül részben „Kertváros”, részben „Vegyes” karakterben található.



Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Főépítészeti Kabinet

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

A Szentendrei Építészeti- Műszaki Tervtanács a 2022. november 28-i tervtanácsi ülésen egyhangúan az alábbi konzultációs véleményt adta:

A Tervtanács a benyújtott „A/1”, „A/2” és „B/3” koncepciótervek között az alábbi sorrendet állítja fel:

1. A/1
2. A/2
3. B/3

Az „A/1” változatot ajánlja továbbfejlesztésre.

Indoklás

Az Építészeti- Műszaki Tervtanács a szakmai véleményezés során vizsgálta, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelel-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, ezen belül különösen a telepítés településképhez való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének, valamint a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek, illetve a településképi rendeletben foglalt követelményeknek, és az ezt megalapozó, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításoknak és ajánlásoknak.

Részletes indoklás

A Tervtanács a tervezési terület településképi arculatából és adottságaiból adódó tervezési szempontokat értékelte, és egybevetve a tervezési programmal, az alábbi véleményt és javaslatokat fogalmazta meg:

Telepítés, helyszínrajz

Tervezési helyszín

A Tervtanács véleménye szerint a tervezési helyszín kedvező a Spar kereskedelmi létesítményének megvalósításához. A korábbi áruház leégése óta hiányzik a környékről egy nagyobb bevásárlóközpont. A közelben fekvő nagy lakóterületek és a HÉV végállomás, illetve a 11-es út közé ékelődött terület méltán kaphat kereskedelmi/szolgáltató funkciót: a nagy vásárlói igény és a kedvező megközelíthetőség egyszerre van jelen.

Lépték, rendeltetés

A telepítendő funkcióval járó nagyobb léptékű épület megjelenése szintén elfogadható, hiszen a környéken vannak viszonylag nagy léptékű épületek: a posta, a rendőrség, a kormányhivatal, és az OTP bank épületei, stb. (A HÉV köré tervezett intermodális csomópont megvalósulása esetén is magas elötetők és többszintes parkolóház fog épülni.)

A nagyobb léptékű épület megjelenése vizuálisan kijelölheti a kapcsolódást a Deim Pál térhez, melyen a posta épülete áll. A tervezett áruház gyalogos megközelítését biztosító kelet-nyugati irányú útvonalat tájépítészeti javasolt kezelni – ezzel biztosítva a városi léptékű kapcsolódást, összeköttetést a HÉV állomás érkezési területével és a Deim Pál térrel.

Rendeltetés

Az épület bejárati része a hátsó lapostetős épülettömeg fölé magasodik, ezért megfontolásra javasolt a „fej”-rész, vagy akár az egész épület emeletes kialakítása, és az emeleten egyéb rendeltetések elhelyezésének biztosítása (pld. irodák, szolgáltatás) – ezzel kevésbé lenne „lepényszerű” a végeredmény és a városban hiányzó funkciók is létesülhetnének.

Telepítés

Az épület telepítése – valamennyi verzióban – azonos. A Tervtanács véleménye szerint a helyszínrajz kezelése, a terepviszonyok és a kapcsolódó utak, megközelíthetőségi lehetőségek figyelembevétele kedvező.



Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Főépítészeti Kabinet

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

Kívánatos, hogy az épület előtt megfelelő szélességű gyalogos felület legyen kialakítva, kis teresedéssel vagy akár árkáddal. Javasolt, hogy az északi kisebb épülettömeg ne kerüljön túlságosan közel a Vasúti villasorhoz, ezzel lehetőséget teremtve a későbbiekben az épület utcával párhuzamos bővítésére. Az épület környékét javasolt humánusan kialakítani, kertépítészeti és parkelemekkel kellemesebbé tenni.

Architektúra, építészeti megjelenés

SPAR arculat

A Tervtanács alapvetően akceptálta a SPAR általánosan alkalmazott arculati elemeinek, homlokzati alapelveinek megjelenését, melynek főbb szempontjai:

- Egyedi, helyhez kötődő megjelenés
- Egyedi, figyelemfelhívó bejárati homlokzat (tömeg), nagy üvegfelülettel a jó belátás érdekében, ami növeli a természetes „piac-hatást”.
- Piros „SPAR kapuzat”

Verziók, megjelenés

A Tervtanács a bemutatott három verzió közül az „A1” verziót javasolta továbbtervezésre: az egy nagy gesztussal megformált bejárati tömegformával készült épületet, a tagoltabb (kisvárosiasabb jellegű) B/3 jelű kompozícióval szemben. Ezért ezt a változatot véleményezte részletesebben.

(Az „A/2” verzió lényegben csak a szín- és anyaghasználatban különbözik az „A/1” verziótól)

Minőség

A Tervtanács értékelte a bemutatott terv magas építészeti minőségét, és a továbbtervezéshez az alábbi építészeti szempontokat fogalmazta meg:

- A közönség bejárati rész magasabb, aszimmetrikus tömege, „kistestvér-nagytestvér” jellegű megformálása nem szerencsés. Az épület északi szárnyának tömegét javasolt a főépület kompozíciójától eltérően megformálni.
- Az üvegfalat javasolt humánusabban kialakítani: a sík üvegfal helyett tagozatokkal, tömör részekkel strukturálni.
- Kedvező a nemes anyagok használata, de a helyhez kötődést segítené a helyi hagyományosabb anyagok használata: vakolat és kő. Ez tompítaná az épület ipari hangulatát is.
- A B/3 változat üvegezett árkádjá is szimpatikus, mely a továbbtervezés során átvehető motívum.
- A kétszintes kialakítás gazdagabb, tagoltabb, városiasabb megformálást tenne lehetővé.

Turisztika, „szentendreiség”

Az épület oldalfalának egyhangúságát mérséklendő, célszerű annak akár turisztikai célú hasznosítása, vagy rajta helyi művészeti/társművészeti alkotások bemutatása.

Szentendre, 2022. december 1.



Gabriella
Kiss Gabriella
főépítész